

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK GUNA BANGUNAN TERHADAP DEBITOR YANG WANPRESTASI

Evani Rahayu¹, I Nyoman Nurjaya², Bambang Winarno³

Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Jl. M.T. Haryono 169 Malang 65145, Telp (0341) 553898 Fax (0341) 566505

Email: evanirahayu@gmail.com

Abstract

The purpose of this research are to analyse, study, and identify the fulfillment of prudential banking principles in agreement by Bank as a creditor towards credit facility using Building Right and to analyse and describe about legal protection for creditor as Security Right's holder for credit facility with building right to debtor who breaches the contract and the period of building right has ended. Research method used in this research is normative research using statute and conceptual approachment. Therefore, to secure about legal protection for creditor as Security Right's holder which is encumbered to Building Right, it is needed to perform legal remedy to protect its importance as preferent creditor so that it could execute security object and having status more primary than other creditors. Therefore, at the time of signing of APHT it has to be mentioned that creditor is allowed to take care of right extension if later the Building Right is expired

Key words: *legal protection, security right, building right, breach of contract*

Abstrak

Penulisan artikel ini didasarkan pada penelitian yang bertujuan untuk menganalisis, mengkaji, dan mengidentifikasi mengenai pemenuhan prinsip kehati-hatian Bank dalam perjanjian oleh pihak Bank selaku Kreditor terhadap pemberian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan serta untuk menganalisis dan mendeskripsikan mengenai perlindungan hukum bagi Kreditor pemegang Hak Tanggungan atas pemberian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan terhadap Debitur yang wanprestasi serta jangka waktu Hak Guna Bangunannya berakhir. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Berdasarkan hasil penelitian ini maka untuk menjamin adanya perlindungan hukum bagi Kreditor pemegang Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak Guna Bangunan perlu melakukan upaya-upaya hukum untuk

¹ Mahasiswa, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang.

² Pembimbing Utama, Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

³ Pembimbing Kedua, Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

melindungi kepentingannya agar tetap memiliki kedudukan *preferent* terhadap jaminan tersebut sehingga dapat mengeksekusi obyek jaminan dan memiliki kedudukan yang diutamakan dari Kreditor lain, maka pada saat penandatanganan APHT haruslah dicantumkan klausula kuasa agar Kreditor dapat mengurus perpanjangan haknya jika nantinya jangka waktu Hak Guna Bangunannya akan berakhir.

Kata kunci: perlindungan hukum, hak tanggungan, hak guna bangunan, wanprestasi

Latar Belakang

Hak Tanggungan merupakan bentuk hak jaminan atas tanah dan berikut benda lain yang ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Dan Hak Tanggungan ini memberikan hak *Droit de preferent* kepada pemegangannya artinya penerima Hak Tanggungan tersebut mempunyai keutamaan dari kepada Kreditor lain, dalam hal mengeksekusi jaminan apabila Debitur melakukan wanprestasi atau tidak dapat melunasi kewajibannya dengan sebagaimana mestinya, sehingga harus menjual obyek jaminan. Hal tersebut tercantum pada pasal 1 angka (1) dan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah .⁴

Selain itu kedudukan istimewa lain dari Hak Tanggungan adalah *Droit de suite* yang artinya bahwa Hak Tanggungan tetap membebani obyek Hak Tanggungan, di tangan siapapun benda tersebut berada. Kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual dengan cara lelang benda-benda yang dijadikan jaminan tersebut meskipun telah berpindah haknya.

Perjanjian kredit pemilikan rumah, maupun perjanjian kredit dengan jaminan rumah atau bangunan yang berstatus Hak Guna Bangunan dalam prakteknya dibebani Hak Tanggungan, biasanya dilakukan untuk jangka waktu yang cukup lama, seiring dengan berjalannya waktu, karena sesuatu hal, ada kemungkinan berupa risiko dari Debitur yang tidak dapat lagi melaksanakan kewajibannya untuk mengangsur utangnya pada Bank. Pada keadaan yang demikian maka biasanya dilakukan penyelamatan kredit, misalnya dengan

⁴ H. Salim HS, **Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia**, (Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 97.

memperpanjang jangka waktu pinjaman kredit, pada fase ini pihak bank sering mengabaikan jangka waktu dari Hak Guna Bangunan tersebut, dengan adanya proses yang berlarut-larut tersebut apalagi ditambah dengan Debitor yang tidak kooperatif sehingga menyebabkan berakhirnya jangka waktu dari Hak Guna Bangunan, hal lain yang dapat menimbulkan berakhirnya Hak Guna Bangunan sedang kreditnya masih berjalan adalah lemahnya analisa kredit misalnya ada kerja sama atau kompromi dengan oknum bank padahal kredit tersebut tidak layak untuk diberikan persetujuan, faktor lain dalam pelaksanaan ketentuan di bidang pertanahan sering kali hak atas tanah menjadi hapus, misalnya karena Pemerintah tidak memperpanjang Hak Guna Bangunan yang sudah lewat waktu 30 tahun. Alasan Pemerintah tidak memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut misalnya karena rencana tata ruang kota telah berubah sehingga peruntukannya tidak sesuai dengan tata ruang kota yang baru, maka perlu dipertanyakan bagaimana perlindungan hukum bagi Kreditor selaku pemegang jaminan dengan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan apabila jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut berakhir.

Dalam pasal 18 huruf (d) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa salah satu penyebab berakhirnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan, maksudnya adalah bahwa setiap hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu, seperti Hak Guna Bangunan yang memiliki jangka waktu 20-30 tahun. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 pasal 40 (huruf a) juncto pasal 35 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996, yang menyatakan salah satu hapusnya Hak Guna Bangunan adalah karena berakhirnya jangka waktu hak atas tanah tersebut, tentunya Hak Tanggungan yang membebani tanah tersebut juga otomatis gugur pada saat yang sama dengan berakhirnya hak atas tanah yang dimaksud. karena terhadap Hak Guna Bangunan yang telah habis jangka waktunya otomatis menjadi tanah Negara pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996.⁵

⁵ Pasal 36 ayat (1), **Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah**, lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3643.

Hal tersebut tentunya menimbulkan masalah terhadap Kreditor atau pihak Bank selaku pemegang Hak Tanggungan karena piutangnya tidak lagi mempunyai jaminan Hak Tanggungan. Akan tetapi Dengan hapusnya Hak Tanggungan yang melekat pada Hak Guna Bangunan tidak serta-merta menyebabkan hapusnya kredit artinya tidak menghapuskan hak Kreditor untuk menagih hutang Debitor, akan tetapi kedudukan Kreditor tidak lagi *preferent* (Kreditor yang mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu daripada Kreditor lain atau Kreditor *preferent* itu tagihannya didahulukan atau diistimewakan daripada tagihan-tagihan Kreditor lain), tetapi sebagai Kreditor *konkurent* artinya Kreditor yang tidak mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu daripada Kreditor lain dan terhadap Kreditor *konkurent* tersebut piutangnya tidak dijamin dengan suatu hak kebendaan tertentu.

Adapun perlindungan yang diberikan secara umum kepada Kreditor oleh pasal 1131 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa, “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Artinya seluruh harta kekayaan Debitor merupakan jaminan bagi pelunasan utang bagi semua Kreditornya.

Berdasarkan uraian di atas, maka timbul permasalahan ”bagaimana pemenuhan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principles*) dalam perjanjian oleh pihak Bank selaku Kreditor terhadap pemberian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan ?, serta bagaimana perlindungan hukum bagi Kreditor pemegang Hak Tanggungan atas pemberian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan terhadap Debitor yang wanprestasi serta jangka waktu Hak Guna Bangunanya berakhir?”

Penelitian yang akan penulis gunakan adalah penelitian hukum normatif . Adapun penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka.⁶ Pembahasan dalam penelitian ini dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan (*statue Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*). Kedua pendekatan tersebut akan penulis gunakan untuk menemukan dan memberi jawaban atas permasalahan-

⁶Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, (Universitas Indonesia Press; Jakarta, 2007), hlm 15.

permasalahan hukum, terutama yang berkaitan dengan Disini penulis melakukan analisis mengenai bagaimana pemenuhan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian antara pihak Bank selaku Kreditor dengan Debitor terhadap pemberian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan, serta bagaimana perlindungan hukum bagi Kreditor dalam pemberian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan jika Debitor wanprestasi dan jangka waktu Hak Guna Bangunanya berakhir.

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku literatur atau bacaan yang berkaitan dengan penelitian, hasil-hasil penelitian yang berkaitan dengan penelitian, jurnal-jurnal hukum, serta pendapat para ahli yang berkaitan dengan penelitian. Bahan hukum tersier dari kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia, serta artikel-artikel dari internet.

Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier akan dikelompokkan secara sistematis dan kemudian dianalisis guna menjawab permasalahan yang ada. Bahan hukum yang ada tersebut dianalisis dengan menggunakan teknik analisis deskriptif

Pembahasan

A. Pemenuhan Prinsip Kehati Hatian (*Prudential Banking Principles*) dalam Perjanjian Oleh Pihak Bank Selaku Kreditor Terhadap Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung unsur risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Penerapan asas tersebut untuk mencegah atau mengurangi terjadinya risiko, maka dunia perbankan diharuskan untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian bagi bank (*prudential banking principles*).

Istilah *prudent* berkaitan dengan pengawasan serta manajemen pada Bank. Kata *prudent* itu sendiri secara harafiah dalam bahasa Indonesia berarti bijaksana,

namun dalam dunia perbankan istilah itu digunakan untuk asas kehati-hatian.⁷Prinsip kehati-hatian tersebut mengharuskan pihak bank selalu berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya, dalam arti harus selalu konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan di bidang perbankan berdasarkan profesionalisme dan itikad baik.⁸Pengertian prinsip kehati-hatian sendiri adalah prinsip pengendalian risiko melalui penerapan peraturan perundang-undangan ketentuan yang berlaku secara konsisten.⁹Tujuan dari penerapan prinsip kehati-hatian ini adalah untuk menjaga keamanan, kesehatan, dan kestabilan sistem perbankan peraturan perundang-undangan ketentuan yang berlaku secara konsisten.¹⁰

Pengertian Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking*) Menurut ketentuan Pasal 2 undang-undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dikemukakan, bahwa “perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan Demokrasi Ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”.¹¹Prinsip kehati-hatian atau dikenal juga dengan *prudential banking Principles* merupakan suatu prinsip yang penting dalam praktek dunia perbankan diIndonesia sehingga wajib diterapkan atau dilaksanakan oleh Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Bank juga dituntut untuk dapat membuat suatu desain hubungan hukum yang baik dengan calon nasabah atau Debitornya, sehingga tercipta sinergi kerja yang baik antara Kreditor dan Debitornya.Bila nasabah Debitornya dinyatakan wanprestasi, bank dengan mudah mengeksekusi jaminan yang telah diberikan oleh Debitor berdasarkan desain hubungan hukum yang telah dibuat sebelumnya.Dengan demikian, jaminan dalam pemberian kreditnya menjadi sarana yang ampuh untuk mengamankan pemberian kredit.¹²

⁷Permadi Gandapradja, **Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank**, (Jakarta; GramediaPustaka Utama, 2004), hlm.21.

⁸Hermasnyah, **Hukum Perbankan Nasional**, (Jakarta; Kencana, 2008), hlm 135.

⁹Daeng Naja, **Hukum Kredit dan Bank Garansi**, (Bandung; Citra Aditya bakti, 2005), hlm. 293.

¹⁰Daeng Naja,**op.cit.**,hal.293.

¹¹ Pasal 8, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 **tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan**, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1998 Nomor 182.

¹²Djoni S. Gazali & rachmadi Usman, **Hukum Perbankan**, (Jakarta; Sinar grafika, 2012), hlm. 271.

Proses pemberian putusan kredit meliputi prakarsa kredit dan permohonan kredit, diikuti analisis kredit dan evaluasi kredit, negosiasi kredit, rekomendasi pemberian putusan kredit, perjanjian kredit, pengikatan jaminan kredit, dokumentasi dan administrasi kredit, persetujuan pencairan kredit, dan pengawasan kredit (*monitoring*) harus diperhatikan juga terhadap risiko yang mungkin akan timbul sehingga dapat melakukan antisipasi dengan melakukan upaya-upaya sebagai perlindungan, aspek-aspek hukum yang memperkuat posisi bank serta mencari berbagai alternatif penyelamatan pengembalian kredit. Khususnya dalam kajian penelitian ini mengenai Hak Guna Bangunan maka perlu dilakukan analisa agunan yang akan digunakan jaminan kredit.

1. Analisa Agunan Hak Guna Bangunan Sebagai Jaminan Kredit

Pengertian agunan adalah suatu benda, barang, dokumen kepemilikan barang ataupun hak yang dipunyai oleh calon Debitor baik perseorangan maupun badan hukum dan diberikan kepada bank sebagai jaminan atas pinjaman atau kredit yang diberikan. Dengan adanya kredit yang dijamin dengan agunan akan memberikan hak dan kekuasaan kepada Kreditor untuk memperoleh pelunasan atas pinjaman atau kredit yang disalurkan kepada Debitor jika Debitor wanprestasi. Agunan ini memiliki fungsi untuk mengurangi risiko dan menjamin kepentingan bank atas kredit yang telah disalurkan. Analisa terhadap agunan (*collateral*) sebagai jaminan kredit terdapat 2 (dua) pertimbangan penting yang dilakukan oleh Kreditor sebagai kriteria jaminan tersebut antara lain :

- a) *Marketable*, artinya pada saat dieksekusi, jaminan tersebut mudah dijual atau diuangkan sebagai pelunasan untuk utang Debitor;
- b) *Secured*, artinya benda jaminan kredit dapat diikat secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Dan apabila dikemudian hari Debitor wanprestasi, bank memiliki kekuatan secara yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi

Dalam pemenuhan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan, sebagaimana diketahui Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu yang terbatas yaitu selama 30 tahun, serta untuk menghindarkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani jaminan Hak Guna Bangunan tersebut karena jangka waktunya berakhir maka Peneliti berpendapat

dalam melakukan penilaian terhadap jaminan yang berupa Hak Guna Bangunan terdapat hal-hal yang harus diperhatikan yaitu :

- a. Harus mengetahui status kepemilikan hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai jaminan. Status tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan berdasar pasal 4 UUHT adalah Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, artinya bagi tanah yang memiliki unsur mutlak yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah kategori tanah yang wajib didaftar dalam daftar umum. Hal ini terkait dengan kedudukan *preferent* dari Kreditor. Dengan didaftar maka setiap orang akan mengetahuinya (asas publisitas), dan hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.
- b. Apakah tanah tersebut merupakan tanah hak murni atau berdiri diatas tanah lainnya. Artinya tidak semua tanah Hak Guna Bangunan dapat diberikan langsung diatas Tanah Negara. Ada kalanya hak atas tanah tersebut diberikan diatas Tanah Hak Pengelolaan (HPL), Tanah Kawasan Industri, Tanah Kawasan Berikat Nasional (KBN), atau tanah dengan otoritas tertentu (misalnya Otorita Batam). Untuk itu pada bagian penunjuk di halaman kedua dalam sertifikat hak, dapat diketahui apakah untuk pengalihan atau pembebanan Hak Tanggungan diatas tanah tersebut memerlukan ijin dari pemegang hak yang ada dibawahnya atau tidak. Atau dapat ditentukan apakah hak atas tanah tersebut dapat dijadikan jaminan atau tidak.
- c. Jangka waktu dari hak atas tanah. Hal ini sangat penting, terutama yang menyangkut hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu khususnya Hak Guna Bangunan. Sebagaimana kita ketahui bahwa terhadap Hak Guna Bangunan yang berakhir jangka waktunya maka terhadap tanah tersebut dapat diperpanjang atau diperbaharui 2 (dua) tahun sebelum jangka waktunya berakhir (pasal 27 PP Nomor 40 Tahun 1996). Hal tersebut juga berlaku bagi pemberian jaminan atas perjanjian kredit yang berlaku untuk jangka waktu yang cukup lama. Apabila dalam jangka waktu kredit tersebut ternyata hak atas tanah yang dibebani Hak

Tanggungan berakhir jangka waktunya, bank harus melakukan monitoring secara ketat, agar jangan sampai hak atas tersebut berakhir sedangkan kreditnya belum lunas. Atas hal ini akan melemah kedudukan dari Kreditor karena dengan berakhirnya jangka waktu hak atas tanah tersebut, gugur pulalah Hak Tanggungan yang membebaninya.

Untuk menerapkan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principle*) dalam pemberian kredit maka dalam melakukan penilaian agunan yang diberikan oleh Debitor dapat dilakukan oleh Penilai Independen (*appraisal independent*) atau penilai internal bank Staf Appraisal pada bank bersangkutan. Dan dalam melakukan tugasnya menilai agunan Staf Appraisal harus membawa Surat Pemberian Tugas yang isinya memuat namadari petugas, serta jenis dan lokasi agunan.

Pada umumnya jaminan dengan agunan berupa tanah dan rumah. Jumlah kredit yang diberikan maksimal 75% dari nilai taksasi oleh penilai. Apabila kredit dijamin dengan tanah dan rumah untuk kepentingan komersial, nilai kredit yang disalurkan tidak boleh melebihi 60% dari nilai appraisal

Hasil dari laporan tersebut nantinya akan digunakan sebagai bukti telah diadakan pemeriksaan serta pernyataan mengetahui pemeriksaan, sehingga calon Debitor juga turut membubuhkan tanda tangannya pada surat pemberian tugas dan hasil penilaian terhadap agunan yang dilakukan oleh staf appraisal tersebut yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Agunan (BAP).

2. Pengikatan Jaminan Hak Guna Bangunan dengan Hak Tanggungan

Untuk memenuhi prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan perlu diperhatikan sebelum memutuskan bahwa tanah ataupun bangunan yang digunakan sebagai jaminan kredit yang akan dibebani dengan Hak Tanggungan hal-hal tersebut meliputi:

- a. Perlu meneliti kebenaran identitas dari pemilik tanah yaitu dengan melihat apakah nama yang tercantum dalam sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut masih hidup.

Hal ini perlu diperhatikan karena jika apabila nama seseorang yang tercantum dalam sertifikat tersebut sudah meninggal dunia, maka yang bertindak sebagai

pihak yang menjaminkan atau pihak Pemberi Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan tersebut adalah ahli warisnya. Jika Pemberi Hak Tanggungan adalah ahli warisnya maka ada beberapa hal yang harus dipenuhi, yaitu:

- Harus dibuat Surat Keterangan Waris (SKW). Jika ternyata terdapat salah satu ahli waris yang telah meninggal dunia, SKW harus dibuat atas nama ahli warisnya pula. Demikian pula berlaku, jika ternyata ada ahli waris lainnya yang telah meninggal dunia.
- Bukti Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) warisnya dibayarkan dan selanjutnya dapat dilakukan balik nama atas nama ahli warisnya.
- Semua ahli waris yang tertera dalam Surat Keterangan Waris harus setuju dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maupun Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT). Karena jika terdapat seorang ahli waris saja yang tidak setuju untuk menandatangani akta tersebut, pengikatan jaminan tidak dapat dilakukan.
- Dalam hal terdapat ahli waris yang masih dibawah umur, artinya dibawah usia 18 tahun ataupun belum menikah, maka apabila ingin menjaminkan, perlu mendapat persetujuan dari Pengadilan Negeri setempat, yang isinya memberikan persetujuan untuk menjaminkan harta anak dibawah umur tersebut, disertai dengan pengangkatan wali.

- b. Jika Debitor adalah pasangan suami istri apakah keduanya masih hidup. Penelitian ini sangat penting dilakukan sebagai langkah awal sebelum jaminan yang berupa Hak Guna Bangunan tersebut dibebani Hak Tanggungan. Meskipun nama yang tercantum dalam sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut masih hidup dan dapat menandatangani APHT maupun SKMHT tetapi ternyata pasangan suami atau istri sudah meninggal, maka tetap diperlukan Surat Keterangan Waris. Oleh sebab itu dalam penandatanganan APHT perlu mendapat persetujuan dari ahli waris lain misalnya dalam hal ini anak-anaknya. Terdapat hal-hal pengecualian, yaitu:

- Apabila sebelum perkawinan dibuatkan perjanjian pisah harta.¹³
 - Tanah atau bangunan tersebut diperoleh setelah pasangan suami atau istri tersebut meninggal dunia.
- c. Perlu juga diperhatikan ketika Debitor yang namanya tercantum dalam sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah bercerai dengan suami atau istri, sehingga perlu untuk dimintakan surat cerai serta perlu ada penetapan dari pengadilan negeri yang menyatakan adanya pembagian harta gono-gini atau kesepakatan mengenai pembagian harta benda perkawinan.
- d. Pengecekan terhadap keaslian dan kondisi sertifikat yang akan dijaminkan dan hal tersebut merupakan hal mutlak yang tidak boleh dilewatkan oleh terutama bagi PPAT sebelum melakukan pengikatan jaminan khususnya jaminan Hak Guna Bangunan sehingga dapat diketahui kondisi sertifikat dari Hak Guna Bangunan tersebut. Pengecekan tersebut guna mengetahui mengenai hal-hal yang berkenaan antara lain:
- Apakah tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tidak sedang dalam keadaan diblokir?
 - Apakah sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut asli dan tidak pernah digandakan secara tidak sah?
 - Apakah sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak sedang dijaminkan kepada Bank lain untuk menjamin suatu utang tertentu?

Agunan yang diserahkan oleh Debitor kepada Kreditor untuk menjamin pinjaman akan diikat melalui perjanjian pengikatan agunan. Sehingga apabila Debitor wanprestasi maka Kreditor dapat melaksanakan haknya sebagaimana tertuang dalam perjanjian pengikatan agunan. Pengikatan agunan adalah suatu pengikatan yang dibuat oleh pemberi agunan dan bank sehubungan dengan penyerahan barang atau suatu hak sebagai jaminan atas pelunasan pinjamannya.

Untuk tanggal penandatanganan akta perjanjian pengikatan agunan dapat dilakukan pada saat yang sama dengan penandatanganan perjanjian kredit atau sesudahnya, karena perjanjian pengikatan agunan bersifat *accessoir* dari

¹³ Pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan, kedua pihak atas perjanjian bersama dapat mengadakan perjanjian tertulis yang disahkan oleh pegawai pencatat perkawinan, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut, Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 **Tentang Perkawinan**.

perjanjian pokoknya atau perjanjian kredit artinya perjanjian *accessoir* timbul karena adanya perjanjian pokok yang mendasarinya.

Jaminan Hak Guna Bangunan maka dalam Pengikatannya atau pembebanannya dengan menggunakan Hak Tanggungan yang sebagaimana telah ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu melalui dua tahap berupa, tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan di hadapan PPAT dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan, sebagaimana telah dijelaskan pada bab sebelumnya

Dalam akta pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji yang bersifat fakultatif yang tidak memiliki pengaruh terhadap sahnyanya akta tersebut (Pasal 11 ayat (2) UUHT. Dalam hal ini pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut dalam akta pemberian Hak Tanggungan. Dalam dimuatnya janji-janji itu dalam APHT yang kemudian di daftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.¹⁴ Hal ini dapat digunakan untuk melindungi kepentingan Kreditor khususnya untuk jaminan yang berupa Hak Guna Bangunan yang memiliki jangka waktu terbatas serta untuk mencegah hapusnya hak atas tanah yang membebaninya.

Terdapat dua cara untuk mengatur hubungan antara para anggota masyarakat, yang pertama, dengan perundang-undangan dan yang kedua dengan perjanjian. kaidah yang dibentuk dari perundang-undangan adalah heteronoom dan umum. Kaidah-kaidah yang berasal dari penguasa kekuatan mengikatnya tidak tergantung dari kesepakatan para pihak dan ini berlaku untuk sejumlah besar peristiwa-peristiwa. Kaidah perjanjian adalah otonom dan individual. Kaidah perjanjian dibentuk oleh yang bersangkutan itu sendiri. Kesepakatan adalah suatu syarat untuk kekuatan mengikat dari padanya. Dan berlaku secara individual bagi pihak yang mengadakan perjanjian.¹⁵

¹⁴ M. Bahsan, **Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia** (Jakarta; Raja Grafindo persada, 2012), hlm.35.

¹⁵ Purwahid Patrik, **Hukum Kontrak Di Indonesia**, (Jakarta; Elips Project, 1998), hlm. 147.

Sebagai upaya pemenuhan prinsip kehati-hatian bagi Kreditor terhadap pemberian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan maka upaya preventif yang dilakukan adalah melalui perjanjian yang isinya pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk atas biaya pemberi Hak Tanggungan, mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan untuk mencegah hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah. Janji-janji yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut bersifat fakultatif tidak berpengaruh terhadap sahnya akta, namun dengan dibuatnya janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang kemudian didaftar ke Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Oleh karena Hak Tanggungan harus diperjanjikan, maka prinsipnya harus ada kesepakatan diantara kedua belah pihak, artinya jika pemberi jaminan setuju atau menolak diperjanjikan seperti itu. Janji-janji yang dimaksudkan merupakan perwujudan keseriusan dan itikad baik dari Debitor, dengan janji-janji tersebut maka apabila Debitor wanprestasi, Kreditor diberi hak atau kewenangan sebagaimana yang diperjanjikan. Hal tersebut demi dan untuk melindungi kepentingan Kreditor manakala Hak Guna Bangunan tersebut berakhir jangka waktunya.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan atas dasar data di dalam APHT serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari PPAT, dengan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan. Dengan dibuatnya buku tanah tersebut, Hak Tanggungan lahir dan Kreditor menjadi Kreditor pemegang Hak Tanggungan, dengan kedudukan mendahului dari Kreditor-Kreditor lain. Menurut Pasal 13 ayat (4) UUHT tanggal pembuatan buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ke-7 setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan. Jika hari ke-7 jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal buku tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum.

B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Terhadap Debitor Wanprestasi Serta Jangka Waktu Hak Guna Bangunannya Berakhir

Mendapat perlindungan hukum merupakan harapan setiap subyek hukum dalam suatu perjanjian. Perlindungan hukum merupakan perlindungan terhadap hak dan kewajiban seseorang. Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat *preventif* maupun yang bersifat *represif*.

Sebagai upaya *preventif* Kreditor juga harus melakukan pengawasan kredit dimana bank harus melakukan monitoring terhadap penggunaan kredit, apakah dalam penggunaannya telah sesuai dengan ketentuan, selain itu juga diadakan kunjungan secara periodik, serta peringatan apabila kredit yang disalurkan mengalami masalah, pengawasan juga harus dilakukan atas jangka waktu dari jaminan Hak Guna Bangunan agar tidak berakhir sebelum jangka waktu kreditnya, pada tahap pengawasan tersebut dapat diketahui mutu kredit atau yang biasa disebut sebagai kualitas aktiva produktif

Terjadinya gejala awal kredit bermasalah yang bisa berupa penyimpangan dari ketentuan perjanjian kredit, dan juga menurunnya sikap kooperatif dari Debitor dalam artian Debitor melakukan wanprestasi,¹⁶ sehingga menyebabkan kredit tersebut bermasalah maka sebagai upaya dalam pemenuhan hak bagi Kreditor terhadap Debitor yang wanprestasi penanganannya dapat dilakukan dengan dua alternatif, yaitu upaya hukum litigasi (penyelesaian kredit) dan non litigasi (Penyelamatan kredit) dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Non Litigasi

Proses penyelesaian melalui jalur ini dilakukan melalui negosiasi atau perundingan kembali antara Kreditor dan Debitor dengan melalui pemberian syarat-syarat dalam perjanjian kredit. Pada umumnya dalam dunia perbankan

¹⁶Dalam hal Debitor melakukan wanprestasi maka Kreditor dapat menuntut salah satu dari lima kemungkinan sebagai berikut :

- a) Dapat menuntut pembatalan perjanjian;
- b) Dapat menuntut pemenuhan perjanjian;
- c) Dapat menuntut penggantian kerugian;
- d) Dapat menuntut pembatalan dan penggantian kerugian;
- e) Dapat menuntut pemenuhan dan penggantian kerugian.

kriteria bagi kredit yang penanganannya melalui non litigasi adalah jenis kredit yang termasuk dalam kriteria perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, artinya pada tahap ini belum memanfaatkan lembaga hukum karena Debitor masih kooperatif dan dari sisi usahanya masih berjalan. Upaya nonlitigasi tersebut adalah berupa tindakan penyelamatan kredit (SEBI Nomor 26/4/BPPP tanggal 19 Mei 1993) :

- a. *Rescheduling* (penjadwalan kembali), cara ini dilakukan apabila Debitor berdasarkan penilaian dari *account officer* bank, tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran kembali angsuran pokok maupun bunga kredit. Penjadwalan kembali tersebut dapat berupa perpanjangan jangka waktu kredit, atau memperpanjang jangka waktu angsuran, sebagai contoh angsuran ditetapkan 6 (enam) bulan kemudian menjadi 12 bulan dan menurunkan jumlah nilai uang untuk setiap angsuran yang mengakibatkan perpanjangan jangka waktu kredit.;
- b. *Reconditioning* (Persyaratan kembali), merupakan usaha dari pihak bank untuk menyelamatkan kredit yang diberikannya dengan cara mengubah sebagian atau seluruh kondisi (persyaratan) yang pada awalnya telah disepakati bersama pihak Debitor dan bank yang kemudian dituangkan dalam perjanjian kredit, salah satu contohnya dengan menurunkan suku bunga;
- c. *Restructuring* (Penataan kembali), merupakan konversi bunga menjadi kredit, tindakan menambah fasilitas kredit bagi Debitor atau dengan cara menambah Equity, yaitu dengan cara menyeter *fresh money*. Restrukturisasi kredit bedasar S.K. DIR. BI 31/150/KEP/DIR/1998 tanggal 12 September 1998 yang merupakan upaya yang dilakukan oleh bank dalam kegiatan usaha perkreditan agar Debitor dapat memenuhi kewajibannya antara lain melalui penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan pokok kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, penambahan fasilitas kredit, pengambil alihan asset Debitor sesuai dengan ketentuan yang berlaku, konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan Debitor.

Sedangkan terhadap Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan utang yang dibebani Hak Tanggungan berakhir jangka waktunya, maka menyebabkan Hak Tanggungan yang membebaninya juga ikut berakhir, sehingga Kreditor kehilangan hak *preferent* terhadap obyek jaminan yang berupa Hak Guna Bangunan tersebut (pasal 18 ayat 2 huruf (d) UUHT jo pasal 33 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996). Akan tetapi Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin sebagaimana tertuang dalam (pasal 18 ayat (4) UUHT).

Sehingga Hapusnya Hak Tanggungan sebagai perjanjian kebendaan mempunyai akibat hukum, yaitu berubahnya posisi Kreditor, yang semula berkedudukan sebagai Kreditor *preferent* yang mempunyai hak kebendaan kemudian berkedudukan sebagai kreditor *konkurent* yang mempunyai hak perseorangan. Hak perseorangan merupakan hak yang timbul dari jaminan umum atau jaminan yang lahir dari undang-undang, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 KUHPerdara.

Oleh karena itu Kreditor mempunyai persamaan hak dan persamaan kedudukan dengan Kreditor lainnya terhadap harta seorang Debitor sehingga dalam pemenuhan piutangnya tidak dapat didahulukan pembayarannya sekalipun di antara mereka ada yang mempunyai tagihan yang lahir terlebih dulu daripada yang lain. Kongkretnya seorang Kreditor tidak berhak menuntut pelunasan lebih dulu dari Kreditor yang lain. Jaminan umum seperti itu diberikan kepada setiap Kreditor yang berhak atas seluruh harta kekayaan Debitor sebagaimana telah dijelaskan diatas. Maka upaya hukum yang bisa dilakukan oleh Kreditor yang tidak lagi mempunyai hak *preferent* terhadap jaminan apabila Debitor wanprestasi, dan Kreditor dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui gugatan biasa. Dan perlu diketahui bahwa penyelesaian hutang-piutang melalui cara tersebut memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji yang salah satunya adalah janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal tersebut diperlukan untuk melaksanakan eksekusi atau untuk mencegah hapusnya atau

dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya ketentuan undang-undang (pasal 11 ayat 2 UUHT)

Dalam janji tersebut termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk atas biaya Pemberi Hak Tanggungan, mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan untuk mencegah hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah. Janji-janji yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut bersifat fakultatif tidak berpengaruh terhadap sahnya akta, namun dengan dibuatnya janji tersebut dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftar ke Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Oleh karena Hak Tanggungan harus diperjanjikan, maka prinsipnya harus ada kesepakatan diantara kedua belah pihak, artinya jika pemberi jaminan setuju atau menolak diperjanjikan seperti itu. Janji-janji yang dimaksudkan merupakan perwujudan keseriusan dan itikad baik dari Debitor, dengan janji-janji tersebut maka apabila Debitor wanprestasi, Kreditor diberi hak atau kewenangan sebagaimana yang diperjanjikan. Hal tersebut demi dan untuk melindungi kepentingan Kreditor manakala Debitor wanprestasi.

Maka sebagai upaya penyelamatan kredit terhadap berakhirnya Hak Guna Bangunan PP Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa :

1. Dapat dilakukan perpanjangan hak yang merupakan penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut (pasal 1 ayat (6) PP Nomor 40 Tahun 1996).
2. Pembaharuan hak yang merupakan pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Bangunan sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis (pasal 1 ayat (7) PP Nomor 40 Tahun 1996).

Jaminan Pengganti

Meminta jaminan pengganti kepada Debitor tersebut dirasa perlu oleh bank (Kreditor) dikarenakan pihak bank merasa bahwa dengan jaminan yang diberikan oleh pihak Debitor tidak mencukupi ataupun karena dengan alasan lain sehingga diperlukan jaminan pengganti.

Menurut pendapat peneliti Kreditor meminta jaminan pengganti kepada Debitor terhadap jaminan kredit utamanya berupa tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang jangka waktu haknya terbatas serta akan berakhir. Pentingnya adanya jaminan pengganti ini karena jika jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut berakhir, maka Hak Tanggungan yang membebaninya juga ikut hapus. Selain itu dapat juga guna menjamin kepastian pengembalian kreditnya apabila Debitor wanprestasi. Hal ini dilakukan mengingat ketentuan perundang-undangan telah mengatur dengan tegas bahwa dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan yang membebaninya juga ikut hapus. Selain itu juga untuk mengantisipasi jika proses perpanjangan dari Hak Guna Bangunan Tersebut ditolak atau tidak dapat diperpanjang.

Pada umumnya jaminan tambahan ini berupa barang bergerak seperti mobil, maupun asset berupa mesin ataupun stock barang, yang pengikatannya dilakukan secara fidusia maupun berupa deposito yang ada pada bank tersebut, yang pengikatannya dilakukan secara gadai bawah tangan dilengkapi dengan kuasa dari debitor kepada bank untuk memblokir, memperpanjang, maupun mencairkan deposito tersebut.

2. Litigasi

Dalam dunia perbankan, untuk menangani kredit dalam kategori kredit macet maka jalur litigasi yang digunakan. Adapun yang dilakukan biasa disebut dengan tindakan penyelesaian kredit.

Faktor penyebab dilakukannya penyelesaian kredit yaitu karena tidak berhasilnya upaya yang dilakukan dalam penyelamatan kredit, serta adanya bukti jika Debitor telah melakukan wanprestasi bisa berupa penipuan, pemborosan, atau Debitor pailit, maka upaya hukum selanjutnya adalah melalui tindakan penyelesaian kredit, yang berupa penagihan atau penarikan kembali, eksekusi jaminan serta penghapus bukuan.

Berdasar ketentuan pasal 20 ayat 1 UUHT terdapat 3 cara sebagai dasar eksekusi obyek yang dijaminakan Hak Tanggungan, yaitu :

1. Berdasarkan *Parate executie* sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tetang Hak Tanggungan;

2. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan;

3. Penjualan secara sukarela di bawah tangan;

Sementara itu jika mengacu pada ketentuan pasal 20 ayat (2) UUHT, mengatur adanya kemungkinan dilakukan penjualan dibawah tangan. Hal ini dilakukan jika diperkirakan dalam penjualan dimuka umum (pelelangan) tidak akan menghasilkan harga tertinggi. Dengan penjualan dibawah tangan, dimaksudkan untuk untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan dengan dua syarat sebagai berikut :

1. jika dengan penjualan dibawah tangan ini akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
2. Hanya dapat dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Mengenai perlindungan hukum terhadap kreditor dalam rangka pemberian Hak Tanggungan tentu saja tidak terlepas dari apakah akibat dari perlindungan hukum yang diberikan oleh bank tersebut sudah mengamankan posisi bank sebagai kreditor *preferent*, karena Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan kredit tidak menimbulkan masalah bagi pihak bank. Akan tetapi ketika jangka waktu Hak Guna Bangunan yang masih digunakan sebagai jaminan kredit berakhir maka Hak Tanggungannya juga berakhir. Sehingga Kreditor tidak memiliki perlindungan hukum karena tidak dapat mengeksekusi jaminan Hak Guna Bangunan tersebut ketika Debitur wanprestasi. Hapusnya Hak Tanggungan sebagai perjanjian kebendaan mempunyai akibat hukum, yaitu berubahnya posisi Kreditor, yang semula berkedudukan sebagai Kreditor *preferent* yang mempunyai hak kebendaan kemudian berkedudukan sebagai kreditor *konkurent* yang mempunyai hak perseorangan. Hak perseorangan merupakan hak yang timbul dari jaminan umum atau jaminan yang lahir dari undang-undang, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 KUHPerdara.

Oleh karena itu, upaya untuk menjamin adanya perlindungan hukum bagi Kreditor pemegang Hak Tanggungan yaitu dengan mempertahankan kedudukannya sebagai Kreditor dengan hak *preferent*, sehingga apabila Debitor wanprestasi maka Kreditor tetap mempunyai kedudukan yang diutamakan dari Kreditor lain terhadap jaminan artinya Kreditor pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum melalui peraturan yang berlaku serta mengambil seluruh maupun sebagian dari hasil penjualan sebagai pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari Kreditor-Kreditor lain. Khususnya Kreditor pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya berupa tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang akan berakhir jangka waktunya harus memperhatikan mengenai keabsahan perjanjian yang telah dibuat antara Kreditor dan Debitor.

Maka upaya hukum yang dapat digunakan sebagai antisipasi agar kedudukan Kreditor tetap sebagai Kreditor *preferent* utamanya dalam hal pemberian kredit dengan jaminan tanah yang obyeknya Hak Guna Bangunan perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Jatuh tempo Hak Guna Bangunan tersebut lebih lama dari jangka waktu kredit yang diberikan, yang akan memberikan posisi aman kepada kreditor sebagai kreditor *preferent*;
2. Membutuhkan ketelitian dari pihak bank dalam melakukan monitoring terhadap jangka waktu Hak Guna Bangunan karena dengan panjangnya jangka waktu Hak Guna Bangunan agar tanah yang dimiliki debitor tidak jatuh kepada Negara;
3. Bank menerima kuasa untuk melakukan pengurusan perpanjangan Hak Guna Bangunan pada saat hak itu akan jatuh tempo.

Simpulan

Dari hasil pembahasan tentang Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Terhadap Debitor yang Wanprestasi, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) merupakan suatu hal yang sangat penting diterapkan dalam pemberian kredit dengan jaminan hak guna bangunan. Oleh karena itu dalam mengajukan kredit, Debitor harus melalui tahapan-tahapan dan syarat- syarat berdasarkan kebijakan yang kesemuanya dilakukan sebagai wujud penerapan dari *prudential banking* itu sendiri. Tujuan melakukan kebijakan tersebut adalah menjamin kelancaran proses kredit tersebut dan mencegah kredit bermasalah. Khususnya yang menyangkut Hak Guna Bangunan sebelum pemberian kredit perlu diperhatikan adalah mengenai status kepemilikan tanah, jangka waktu dari Hak Guna Bangunan tersebut.
- b. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan yaitu hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Maka dalam pemenuhan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principles*) dalam perjanjian oleh pihak bank selaku Kreditor terhadap pemberian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan
 - Memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunannya, dalam hal ini debitor memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengurus perpanjangan haknya jika nantinya jangka waktu Hak Guna Bangunannya akan berakhir, dan tentu saja semua biaya untuk keperluan itu dibebankan kepada debitor.
 - Meminta jaminan pengganti, apabila Hak Guna Bangunan tersebut akan berakhir dan tidak dapat diperpanjang. Hal ini antara lain karena perpanjangan ditolak.
- c. Perlindungan hukum bagi Kreditor pemegang Hak Tanggungan atas Pemberian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan terhadap Debitor wanprestasi serta jangka waktu Hak Guna Bangunannya berakhir dapat dilakukan dengan dua alternative sebagai berikut:
 - Upaya penyelamatan kredit dengan melalui jalur non litigasi. Proses penyelesaian melalui jalur ini dilakukan melalui negosiasi atau perundingan kembali antara Kreditor dan Debitor dengan melalui pemberian syarat-syarat dalam perjanjian kredit

Rescheduling(penjadwalan kembali), *Reconditioning* (Persyaratan kembali), *Restructuring* (Penataan kembali)

- Upaya penyelesaian kredit dengan melalui jalur litigasi. hal ini dilakukan yaitu karena tidak berhasilnya upaya yang dilakukan dalam penyelamatan kredit, serta adanya bukti jika Debitur telah melakukan wanprestasi. upaya litigasi dapat berupa Mengajukan gugatan ke pengadilan, Eksekusi jaminan kredit, Parate Eksekusi Hak Tanggungan

DAFTAR PUSTAKA

- Daeng Naja, **Hukum Kredit dan Bank Garansi**, Citra Aditya bakti, Bandung, 2005.
- Djoni S. Gazali & rachmadi Usman, **Hukum Perbankan**, Sinar grafika; Jakarta, 2012.
- Hermasnyah, **Hukum Perbankan Nasional**, Kencana, Jakarta 2008.
- Irma Dvita Purnamasari, **Hukum Jaminan Perbankan**, PT. Mizan Pustaka, Bandung, 2011.
- M. Bahsan, **Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Permadi Gandapradja, **Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank**, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004.
- Purwahid Patrik, **Hukum Kontrak Di Indonesia**, Elips Project, Jakarta, 1998.
- Salim HS, **Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia**. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Soerjono Soekanto, **Beberapa Masalah Hukum Dalam Rangka Pembangunan di Indonesia (Suatu Tinjauan Secara Sosiologis)**. Universitas Indonesia, Jakarta, 1999.

JURNAL

Seminar Nasional, **Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Bagi Lembaga Perbankan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan**, pada tanggal 18 November 2013, di Auditorium Fakultas Hukum Universitas Surabaya.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang **Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah**.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, tentang **Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, tentang **Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.**

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997, tentang **Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat sederhana (RSS) Dan rumah Sederhana (RS).**

Kamus:

Dzulkifli Umar, Utsman Handoyo, **Kamus Hukum (dictionary Of Law New Edition) Indonesia International**, Quantum Media Press, 2010.

Bryan A Gamer, (Editor In Chief), **Black's law Dictionary (seventh Edition)**, United states of America, West Group, 1999.